

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGUEZ - AGUADILLA
PANEL X

ARMANDO I. CARO
BONET Y OTROS
Apelantes

v.

PUNTA DEL MAR
HOMEOWNER'S
ASSOCIATION, INC.
Apelado

KLAN201500242

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Aguada

Civil Núm.
ABCI2014-0592

Sobre:
Impugnación de
Proceso de
Derrama

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de abril de 2015.

Comparecen los Sres. Armando Caro, Irma Miranda y la sociedad legal de gananciales compuesta entre ambos; Rodolfo Mazo; Iris Santos; Aníbal Sanz; Carlos Canals, Katy Barroso y la sociedad legal de gananciales compuesta entre ambos, en adelante los apelantes, y solicitan que revoquemos una *Sentencia Sumaria* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada, en adelante TPI.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos.

-I-

Los apelantes presentaron una *Demanda* sobre impugnación de proceso de derrama contra Punta del Mar

Homeowners Association, Inc., en adelante HOA o la apelada. Alegaron que el proceso de consulta para imponer una derrama para la repavimentación de determinado acceso al condominio y la sustitución del alumbrado eléctrico por uno solar, fue dudoso y arbitrario. Por tal razón, solicitaron determinada información sobre el proceso de votación. Reclamaron además, que HOA divulgara la identidad de cuatro titulares cuyos votos fueron anulados; que conforme a los "By-laws" presentara el presupuesto operacional de ingresos y gastos para el año 2014; que convocara elecciones para elegir el representante a la Junta de la apelada; y que celebrara un nuevo proceso de consulta que ofreciera garantías de confiabilidad.¹

Posteriormente, los apelantes enmendaron la *Demanda* a los únicos efectos de incluir como parte a unos nuevos demandantes.²

Por otro lado, los apelantes presentaron un *Interrogatorio y Producción de Documentos*.³

Luego de varios trámites procesales, HOA presentó una *Moción para que se Dicte Sentencia Sumariamente*. Adujo que conforme a la escritura de condiciones restrictivas existen dos tipos de miembros, a saber: Miembros Clase A que es el urbanizador y Miembros Clase B quienes son los titulares de las unidades del Condominio Punta del Mar. Debido a que no se han cumplido las condiciones para que termine el control

¹ Apéndice de los apelantes, *Demanda*, Exhibit VI, págs. 34-37.

² *Id.*, *Demanda Enmendada*, Exhibit VII, págs. 38-41.

³ *Id.*, *Moción al Expediente Judicial*, Exhibit IX, págs. 44-49.

del Miembro de la Clase A -que se hayan vendido el 100% de la totalidad de las unidades del "Master Plan" del proyecto, ni ha llegado la fecha en que cesa automáticamente su control- HOA está controlada por el Miembro de la Clase A y en consecuencia, no se requiere el voto afirmativo de los Miembros de la Clase B para aprobar una derrama.

Respecto al presupuesto del año 2014 alegó que el mismo está vigente debido a que no fue desaprobado por el Miembro de la Clase A o por los miembros de la Clase B en una asamblea oportunamente invocada. Finalmente, sostuvo que se privó del derecho a votar a cuatro titulares, como sanción por adeudar cuotas de mantenimiento y derramas. Acompañó su solicitud con copia de varias páginas del Deed of Constitution of Restrictive Covenants for Punta del Mar Development; 3 copias de minutas de reuniones extraordinarias del HOA; y 9 de copias de cartas dirigidas a titulares en las que se les notifica de la suspensión de su derecho al voto como sanción por no haber pagado las cuotas de mantenimiento.⁴

En dicho contexto procesal, los apelantes presentaron una *Moción Solicitando Orden de Protección al Amparo de la Regla 36.6 de Procedimiento Civil*. Arguyeron que habían iniciado el descubrimiento de prueba y que necesitaban agotar dicha etapa procesal para obtener la documentación necesaria para oponerse a la sentencia sumaria. Por tal razón, solicitaron

⁴ *Id.*, *Moción para que se Dicte Sentencia Sumaria*, Exhibit XVI, págs. 72-115.

del TPI que denegara la solicitud de sentencia sumaria por prematura o improcedente en derecho, sin perjuicio de que se pudiera volver a presentar una vez se agotara el descubrimiento de prueba.⁵

HOA se opuso a la solicitud de orden protectora, la cual fue denegada por el TPI.⁶

Por su parte, los apelantes se opusieron a la solicitud de sentencia sumaria de HOA. Alegaron que aunque la apelada afirma que el voto de los miembros de la Clase B no era necesario para imponer la derrama especial, como cuestión de hecho se celebró un procedimiento de consulta mediante la votación de todos los titulares en el que se les solicitó su aprobación a la derrama. A su entender, dicho evento establece una controversia esencial sobre la existencia del Miembro de la Clase A.⁷

Señalaron además, que en esta etapa no se ha probado la existencia del Miembro de la Clase A y de existir, no se ha establecido si emitió un voto afirmativo o si consintió por escrito a la aprobación de la derrama. Con relación a la suspensión del derecho al voto argumentaron, que de la propia información que suministra la apelada mediante el boletín informativo titulado "Punta News" surge que para la fecha de la votación, aunque uno de los apelantes figuraba como deudor por cuotas de

⁵ *Id.*, *Moción Solicitando Orden de Protección al Amparo de la Regla 36.6 de Procedimiento Civil*, Exhibit XIII, págs. 55-67.

⁶ *Id.*, *Oposición a Solicitud de Orden y Solicitud de Orden Protectora*, Exhibit XIV, págs. 68-70 y *Notificación*, Exhibit XV, pág. 71.

⁷ *Id.*, *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Enmendada*, Exhibit XIX, págs. 131-165.

mantenimiento por más de 3 meses, HOA les suspendió el derecho al voto a todos los apelantes, no obstante, no haber sido identificados como deudores morosos. Sin embargo, permitió que 20 titulares, que según el boletín "Punta News" debían clasificarse como deudores morosos, ejercieran su derecho al voto para aprobar la procedencia de la derrama.⁸

Incluyó con su escrito una carta suscrita por HOA anunciando el proceso de votación para aprobar la derrama en controversia; una notificación de HOA informando el resultado de la votación; una Declaración Jurada del coapelante Armando Caro; un documento emitido por la Sra. Cristina Cortés en el que notifica que aunque le habían suspendido su derecho al voto, lo ejerció en la consulta para la aprobación de la derrama; un estado de cuenta del coapelante Carlos Canals; un cheque suscrito por este último a favor de HOA; una Boleta de Votación con el nombre de la Sra. Cristina Cortés; una carta del coapelante Aníbal Sanz, dirigida a HOA, en la que solicita la información requerida posteriormente en la *Demanda*; 3 ejemplares del boletín Punta News de los meses de diciembre de 2012 y abril y junio de 2013; y un documento que relaciona las cotizaciones de los trabajos necesarios para realizar las obras objeto de la derrama especial.⁹

En desacuerdo, la apelada presentó una *Réplica a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. En dicho

⁸ *Id.*

⁹ *Id.*

escrito reiteró que HOA todavía está bajo el control del Miembro de la Clase A porque no se han vendido la totalidad de las unidades del Master Plan del Condominio Punta del Mar. Además, insistió en su facultad de suspender el derecho al voto de los apelantes por adeudar cuotas de mantenimiento. Con su escrito acompañó un documento suscrito por la Administración de Reglamentos y Permisos, en adelante ARPE, titulado Declarando Ha Lugar Moción de Reconsideración y una carta suscrita por HOA, dirigida a todos los titulares, en la que se notifica un aumento en la cuota mensual de mantenimiento.¹⁰

Los apelantes se opusieron a la alegación previa mediante *Dúplica a Réplica Radicada por la Parte Demandada*. Argumentaron que la Regla 36 de las de Procedimiento Civil no contempla una réplica por parte del promovente de una sentencia sumaria. Arguyeron además, que el documento de ARPE no se refiere al proyecto en controversia, ni a su "Master Plan". En cuanto a la carta de notificación del aumento de la cuota de mantenimiento destacó, que la misma no se envió a cada titular. Finalmente, insistió en que aun asumiendo la existencia del Miembro de la Clase A, no se ha establecido si votó afirmativamente a favor de la derrama o si consintió por escrito a la misma.¹¹

A requerimientos del TPI, HOA presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden* con la que acompañó una

¹⁰ *Id.*, *Réplica a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*, Exhibit XX, págs. 166-172.

¹¹ *Id.*, *Dúplica a Réplica Radicada por la Parte Demandada*, Exhibit XXII, págs. 175-177.

Declaración Jurada de su Administrador, que a su entender, establece el porciento de unidades vendidas en el complejo objeto del presente litigio.¹²

Así las cosas, el TPI acogió los planteamientos de la apelada y dictó *Sentencia Sumaria*. Consideró probados los siguientes hechos:

1. La escritura de condiciones restrictivas del complejo Punta del Mar establece dos tipos de miembros. El miembro Clase A y los miembros Clase B. El miembro Clase A es el urbanizador y los miembros clase B son los titulares de las unidades, con excepción del miembro Clase A.
2. La escritura también distingue el periodo en que el HOA está bajo el control del Miembro Clase A. El HOA está bajo el control del urbanizador (miembro clase A), mientras no se haya vendido el 100% de la totalidad de las unidades del "Master Plan" de la propiedad y/o se llegue al 31 de diciembre de 2021, fecha en que automáticamente cesa el control del Miembro Clase A sobre el HOA.
3. Luego de terminado el periodo de Control del Miembro Clase A, este último se convierte en un Miembro Clase B.
4. La declaración jurada del Sr. Víctor Echeandía y la Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos sometidas por el HOA establecen que el "Master Plan" del complejo Punta del Mar consiste de:
 - Veintiún (21) solares residenciales, ciento sesenta (160) villas de (3) dormitorios y doscientos cuarenta y seis (246) villas de dos (2) dormitorios para un total de cuatrocientas veintisiete (427) unidades de vivienda.

¹² *Id.*, *Moción en Cumplimiento de Orden*, Exhibit XXIII, págs. 178-180.

- Un hotel de setenta (70) habitaciones con centro de convenciones de ocho mil pies cuadrados (8,000 pc), aproximadamente.
5. La prueba no controvertida establece que de las 427 unidades de vivienda, sin sumar las habitaciones del hotel también proyectadas, el urbanizador solo ha construido al día de hoy 116 unidades de vivienda, lo cual equivale a un mero 27.16% de la totalidad del proyecto.
 6. Por tanto, el HOA todavía esta bajo el periodo de control del Miembro Clase A. No se han cumplido las condiciones bajo las cuales se culmina el periodo de control del Miembro Clase A. No se han vendido el 100% de la totalidad de las unidades del "Master Plan" de la propiedad y no hemos llegado al 31 de diciembre de 2021, fecha en que automáticamente cesa el control del Miembro Clase A sobre el HOA.
 7. El presupuesto del HOA es preparado por su Junta. Este contiene el costo estimado de los gastos comunes para el próximo año fiscal, incluyendo las contribuciones al fondo de reserva. Ese presupuesto debe reflejar todas las fuentes de ingreso, incluyendo cualquier ingreso que se espere obtener de cualquier derrama especial (special assessments).
 8. La Junta del HOA envía una copia del presupuesto final a cada dueño en o antes de 30 días del comienzo de la fecha de efectividad del presupuesto. El presupuesto se hace efectivo automáticamente a menos que el mismo sea desaprobado en asamblea; (1) por una suma no menor al 75% del total de los miembros clase B o; (2) por el miembro clase A.
 9. La minuta de 25 de noviembre de 2012 sometida por el HOA establece que su presupuesto para el año fiscal pertinente a este pleito fue aprobado. Conforme a la sección 8.1 de la escritura de condiciones restrictivas, el HOA no está obligado a celebrar una asamblea para

considerar el presupuesto a menos que sea solicitado por los miembros a los diez (10) días siguientes de haberse recibido el presupuesto y cualquier aviso de derrama.

10. El HOA también puede imponer derramas especiales para cubrir cualquier gasto no presupuestado o gastos en exceso de la suma presupuestada. En el caso de autos estamos ante la imposición de una derrama especial.
11. La sección 8.5 de las condiciones restrictivas establece claramente que una derrama especial solo requiere el voto del miembro Clase A. El voto afirmativo de los miembros clase B solo se requiere cuando **no exista el miembro Clase A.**
12. En el presente caso no procede el voto afirmativo de los miembros clase B porque todavía existe el miembro Clase A en el complejo residencial. Así lo dispone la sección 8.4 de las condiciones restrictivas del HOA, la cual reza:

"8.4. Special assessments. In addition to other authorized assessments, **the Association may levy Special Assessments to cover unbudgeted expenses or expenses in excess of the amount budgeted.** Any such Special Assessment may be levied against the entire Membership in the same proportion as Base Assessments are levied, if such Special Assessment is for Common Expenses or against the Units within any Neighborhood if such Special Assessment is for Neighborhood Expenses, in the same proportion as Neighborhood Assessments are levied. **Except as otherwise specifically provided in this Declaration, any Special Assessment shall require the affirmative vote or written consent of the Class "A" Member, if such exists. In the event that a Class "A" Member does not exist, the affirmative vote or written consent of Voting Members (if a Common Expense) or Owners (if a Neighborhood Expense representing more than fifty percent (50%) of the total votes allocated to Units which will be**

subject to such Special Assessment, will be required. Special Assessments shall be payable in such manner and at such times as determined by the Board, and may be payable in installments extending beyond the fiscal year in which the Special Assessment is approved.” (Énfasis suplido).

13. Ninguno de los demandantes ha pagado la derrama especial objeto de este pleito. En el caso particular de los Sres. Armando Caro y Rodolfo Mazo, éstos tampoco pagan cuotas de mantenimiento al HOA.
14. La sección 7.4 de las condiciones restrictivas del HOA dispone que la Junta puede imponer sanciones a los titulares por violaciones a las condiciones restrictivas. La sección 7.4 da ejemplos de algunas de [sic] acciones disciplinarias o sanciones que puede imponer el HOA, incluyendo la privación del derecho al voto. Sin embargo, aclara que dicha[s] acciones no son las únicas que pueden ser impuestas por la Junta. Se pueden imponer acciones disciplinarias adicionales que no estén incluid[a]s en los ejemplos enumerados en la sección 7.4 de la escritura.
15. [L]a parte demandante reconoce en su oposición a solicitud de sentencia sumaria, que le adeuda cuota de mantenimiento al HOA. Los demandantes admiten que solo pagan \$120 de la cuota de \$132.00 establecida por el HOA, porque no quieren reconocer el aumento de \$12.00 que impuso el HOA sobre la cuota de mantenimiento.
16. No obstante, el término dispuesto en las condiciones restrictivas para que los demandantes impugnaran el aumento en cuota ya caducó. Conforme a la sección 8.1 de las condiciones restrictivas, los demandantes tenían diez (10) días contados a partir de la fecha en que se le notificó el presupuesto para solicitar asamblea en cual un 75% de los miembros presentes votara a favor de desaprobar el mismo.

Article VIII Association Finances
8.1 Budgeting and Allocating Common Expenses.

The board shall send a copy of the final budget, together with notice of the amount of the Base Assessment to be levied pursuant to such budget, to each Owner at least Thirty (30) days prior to the effective date of such budget. **The budget shall automatically become effective unless disapproved (i) At a meeting by members representing at least seventy-five percent (75%) of the total class "B" votes in the Association or (ii) by the class "A" Member, if such exists.**

There shall be no obligation to call a meeting for the purpose of considering the budget except on petition of the Members as provided for especial meeting in section 2.4 of the by-laws, which petition must be presented to the Board **within ten (10) days after delivery of the budget and notice of any assessment.**

17. En el presente caso los demandantes no solicitaron vista para votar por desaprobado el presupuesto dentro de los 10 días siguientes a su notificación. Por tanto, su reclamo caducó. El HOA no está obligado a celebrar una asamblea para considerar el presupuesto a menos que sea solicitado por los miembros a los diez (10) días siguientes de haberse recibido el presupuesto y cualquier aviso de derrama, según dispuesto en la sección 8.1 de las condiciones restrictivas. En este caso los demandantes no solicitaron asamblea para considerar el presupuesto en los 10 días siguientes.¹³

Como cuestión de derecho concluyó, que como existía el Miembro de la Clase A, el HOA está bajo el control exclusivo del urbanizador, por lo cual, nos se requería el voto afirmativo de la Clase B (Titulares) para aprobar la derrama. Además, determinó que la

¹³ *Id.*, Sentencia Sumaria, págs. 1-9. (Énfasis en el original).

privación del derecho al voto de los apelantes era resultado de la sanción impuesta por adeudar cuotas de mantenimiento. Finalmente resolvió, que debido a que los apelantes no solicitaron una asamblea para impugnar la aprobación del presupuesto dentro del término establecido en la escritura de condiciones restrictivas, el presupuesto vigente es válido y la acción para impugnarlo había caducado.¹⁴

Inconformes, los apelantes presentaron una *Moción de Reconsideración*¹⁵ a la cual en cumplimiento con orden del TPI se opuso la apelada.¹⁶

Luego de examinar la posición de ambas partes, el TPI declaró no ha lugar la moción de reconsideración.¹⁷

Insatisfechos con dicha determinación, los apelantes presentaron una *Apelación* en la que alegan que el TPI cometió el siguiente error:

ERRÓ EL TPI AL DICTAR SENTENCIA
SUMARIAMENTE EXISTIENDO CLARAS Y
EVIDENTES CONTROVERSIAS DE HECHOS
SUSTANCIALES.

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario y discrecional, que tiene el propósito de facilitar la solución justa y rápida de los litigios y casos civiles que no presenten

¹⁴ *Id.*

¹⁵ *Id.*, *Moción de Reconsideración*, Exhibit II, págs. 10-18.

¹⁶ *Id.*, *Réplica a Solicitud de Reconsideración*, Exhibit IV, págs. 21-31.

¹⁷ *Id.*, *Resolución*, Exhibit V, págs. 32-33.

controversias genuinas de hechos materiales y que, por lo tanto, no ameritan la celebración de una vista en su fondo.¹⁸ Se trata de un mecanismo que aligera la tramitación de un caso, cuando de los documentos que acompañan la solicitud surge que no existe disputa sobre algún hecho material y lo que debe hacer el tribunal es aplicar el derecho.¹⁹

Al respecto, dispone la Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil que un reclamante debe “presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada”.²⁰

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha declarado enfáticamente, que quien se opone a una solicitud de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos.²¹ Así pues, recae sobre el oponente la obligación de citar específicamente los párrafos, según enumerados en el escrito de sentencia sumaria, que entiende están en controversia, y para cada uno, detallar la evidencia admisible que fundamenta su alegación, y especificar

¹⁸ *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213 (2010).

¹⁹ *Id.*, pág. 214.

²⁰ 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

²¹ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

la página o sección de la evidencia que contradice o refuta el hecho.²²

Además, el oponente puede someter hechos materiales adicionales que alegadamente no están controvertidos y que impidan la solución sumaria del conflicto.²³ De hacerlo, tiene la responsabilidad de, al igual que el proponente, enumerar los hechos en párrafos separados e indicar la pieza de evidencia que sostiene el hecho, con referencia específica a la parte de la evidencia que lo sostiene.²⁴

Por otro lado, la Regla 36.3 (c) de las de Procedimiento Civil dispone, que "la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede".²⁵

Ahora bien, al dictar sentencia sumaria el Tribunal de Instancia analizará los documentos que acompañan la moción del proponente y los documentos incluidos en la del opositor y aquellos otros que obren en el expediente del tribunal. Si procede en derecho y si el oponente no responde de forma detallada y específica a una solicitud debidamente

²² Regla 36.3 (b) (2) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (2); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432.

²³ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432.

²⁴ Regla 36.3 (b) (3) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (3); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432.

²⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 36.6(c).

formulada,²⁶ entonces el tribunal dictará sentencia sumaria a favor del promovente.

Además, determinará si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos.²⁷ En la sentencia, podrá dar por admitida toda relación de hechos formalmente sustentados "a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla".²⁸ De la misma forma, el juzgador tiene la potestad de excluir aquellos hechos, de cualquiera de las partes, que no hayan sido correctamente numerados o que no tengan correlación específica con la evidencia admisible que alegadamente los sostiene.²⁹

No obstante lo anterior, el TSPR ha establecido que no procede resolver un caso por la vía sumaria cuando el tribunal no tiene certeza sobre todos los hechos pertinentes de la controversia.³⁰ Cuando exista duda o controversia sobre hechos materiales o esenciales del caso, el tribunal denegará la sentencia sumaria y deberá celebrar un juicio en su fondo.³¹ Debemos tener en cuenta que al resolverse una moción de sentencia sumaria, todas las inferencias que puedan translucirse de los hechos expuestos en las

²⁶ Regla 36.3 (b) (2) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (2); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432.

²⁷ *López Colón v. Miranda Marín*, 166 DPR 546, 562-563 (1993).

²⁸ Regla 36.3 (d) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (d); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 433.

²⁹ Regla 36.3 (d) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (d); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 433.

³⁰ *Sucesión Maldonado v. Sucesión Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005).

³¹ *López Colón v. Miranda Marín*, *supra*, pág. 563.

testificatas, deposiciones, interrogatorios, etc., deben hacerse a favor de la parte contra quien se solicita la sentencia sumaria.³²

Asimismo, se ha subrayado que este mecanismo es un remedio discrecional extraordinario que únicamente se concederá cuando la evidencia que se presente con la moción establezca con claridad -es decir, preponderantemente- la existencia de un derecho, de manera que sólo procederá en casos claros, cuando el Tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes.³³

Finalmente, el TSPR ha emitido guías precisas para la revisión, a nivel del Tribunal de Apelaciones, de la procedencia de una sentencia sumaria.³⁴ De este modo, "el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria".³⁵ Por esa razón, "el tribunal apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta". En otras palabras, "el foro apelativo no puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa ya que esa tarea le corresponde al foro de primera instancia".³⁶

³² J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Ed., Estados Unidos de América, Publicaciones JTS, 2011, T. III, pág. 1063.

³³ *Jusino Figueroa v. Walgreens*, 155 DPR 560, 576-578 (1994).

³⁴ *Id.*

³⁵ *Vera Morales v. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004).

³⁶ *Id.*

-III-

Este Tribunal considera que existen varias controversias sobre hechos esenciales que impiden la adjudicación del presente pleito por la vía sumaria. Veamos.

En primer lugar, HOA ha sostenido al amparo de la cláusula 8.4 de la escritura de condiciones restrictivas del Condominio Punta del Mar, que como existe el Miembro de la Clase A, el urbanizador, basta su voto afirmativo o su consentimiento escrito para aprobar la derrama en controversia.³⁷ Sin embargo, la apelada condujo un proceso de votación, con la participación de los miembros de la Clase B, los titulares, para la aprobación de la derrama para la renovación del asfalto y el alumbrado en la Avenida Principal del Condominio.³⁸ Si la voluntad de los titulares era innecesaria para aprobar la derrama, ¿por qué se les consultó?

En segundo lugar, si asumimos para efectos de argumentación que el Miembro de la Clase A, el urbanizador, existe, no obra en el expediente prueba admisible de su voto afirmativo o de su consentimiento escrito aprobando la derrama, según requiere la escritura de condiciones restrictivas.³⁹

En tercer lugar, HOA alegó que a los apelantes se les suspendió su derecho al voto por adeudar cuotas de

³⁷ Apéndice de los apelantes, *Moción para que se dicte Sentencia Sumariamente*, Exhibit XVI, pág. 93.

³⁸ *Id.*, *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Enmendada*, Exhibit XIX, págs. 146-147.

³⁹ *Id.*, *Moción para que se dicte Sentencia Sumaria*, Exhibit XVI, pág. 93.

mantenimiento o derramas. Sin embargo, existe controversia si correspondía imponer dicha sanción a los coapelantes Armando Caro, Rodolfo Mayo, Iris Santos y Aníbal Sanz, quienes conforme al Reporte de Morosidad en Pagos de Mantenimiento, publicado por HOA en el boletín Punta News, para los meses de diciembre de 2012 y abril de 2013, no aparecían como deudores de cuotas de mantenimiento.⁴⁰

En cuarto lugar, como vimos, la apelada alegó que privó del derecho al voto a los apelantes porque adeudaban cuotas de mantenimiento o derramas. Sin embargo, existe controversia en cuanto al número de titulares a los cuales se les debió imponer dicha sanción. Esto es así, ya que del Reporte de Morosidad en Pagos de Mantenimiento, publicado por HOA en el boletín Punta News para abril de 2013, se desprende que por lo menos se registraron 18 titulares con atrasos en el pago de cuotas de mantenimiento. Conforme al criterio aplicado a los apelantes, se les debió de privar a dichos titulares del derecho al voto, más sin embargo, parece que no se hizo.⁴¹

Finalmente, el TPI no ha resuelto todas las controversias planteadas por los apelantes. Así pues, la sentencia apelada nada dispone sobre la alegación 25 de la *Demanda* en la que se solicita que se convoque a elecciones para escoger al representante de los titulares a la Junta de HOA.⁴²

⁴⁰ *Id.*, págs. 156-159.

⁴¹ *Id.*, págs. 158-159.

⁴² *Id.*, *Demanda*, Exhibit VI, pág. 36.

Los interrogantes previamente expuestos revelan que no existe certeza sobre todos los hechos pertinentes de la controversia. Como expusimos previamente, de existir duda o controversia sobre hechos materiales o esenciales, se denegará la sentencia sumaria y se celebrará el juicio en su fondo. Conforme a dichas exigencias normativas, corresponde denegar el despacho sumario de la causa ante nuestra consideración.

-IV-

Por los fundamentos previamente expuestos, se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones